



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev>

Received: 30 September 2023, Revised: 5 Oktober 2023, Publish: 6 Oktober 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penerbitan Akta Jual Beli Atas Tanah Bersertifikat Ganda

Adinda Naura Salsabila¹, Rafika Zachriena Chumaira², Nur Afifah Sitti Maharani Musa³

¹ Universitas Airlangga, Indonesia

Email: adindanauraaa@gmail.com

² Universitas Airlangga, Indonesia

Email: zachriena.ahmad@gmail.com

³ Universitas Airlangga, Indonesia

Email: afifamhrani9@gmail.com

Corresponding Author: adindanauraaa@gmail.com¹

Abstract: *In conducting sale and purchase agreement, the parties, which consists of the seller and the purchaser need the role of Land Deed Official (PPAT) to make the deed of sale and purchase agreement with the object that related to land. Such Land Deed Official (PPAT)'s authority is given attributively by Government Regulation No. 37 of 1998. Therefore, Land Deed Official (PPAT) may included as one of the party in the lawsuit letter if the land that has been traded found that there are multiple land certificates. Multiple certificates is a condition where in the one plot of land there are more than one certificate. The land certificate itself is a proof of ownership that is an authentic deed that has the strongest proof value among the others.*

Keyword: *Deed of Sale and Purchase Agreement, Land Deed Official, Land Certificate*

Abstrak: Dalam mengadakan jual beli tanah, para pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli memerlukan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli dengan objek yang berkaitan dengan tanah yang wewenang tersebut diberikan secara atributif oleh PP 37/1998. Oleh karena itu, PPAT sebagai pihak yang memiliki keterkaitan dalam jual beli tanah dapat diikutsertakan sebagai salah satu pihak dalam surat gugatan apabila tanah yang diperjualbelikan tersebut mendapati sengketa berupa adanya sertipikat ganda. Sertipikat ganda merupakan keadaan dimana di dalam satu bidang tanah terdapat lebih dari satu sertipikat. Padahal, sertipikat merupakan bukti kepemilikan yang merupakan akta autentik yang memiliki nilai kekuatan pembuktian paling kuat diantara barang bukti lainnya.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sertifikat Tanah

PENDAHULUAN

Tanah adalah bagian kebutuhan pokok bagi manusia. Dapat dikatakan bahwa tanah memiliki peran penting dalam keberlangsungan hidup manusia. Sebab, tanah menjadi salah satu unsur utama untuk melanjutkan kelangsungan hidup dengan maksud agar tanah dapat digunakan sebagai alat untuk meraih kemakmuran seluruh rakyat baik secara materil maupun spiritual.

Pada dasarnya mengakui adanya otoritas kepada Negara atas tanah yang terletak di wilayah teritorial Negara Republik Indonesia yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang bunyinya sebagai berikut “Bumi, air dan kekayaan alam yang berada didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Adanya pengaturan tersebut dalam konstitusi memberikan konsekuensi logis bahwasannya Negara mengakui adanya hak bagi rakyat Indonesia untuk memiliki tanah. Hal ini dapat dilihat dari frasa “dikuasai oleh Negara”. Artinya, negara atau pemerintah hanya diberikan mandat oleh konstitusi untuk menguasai dan mempergunakan tanah untuk kepentingan kemakmuran rakyat Indonesia. Sehingga, poin krusial dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI tersebut adalah negara memiliki kuasa atas tanah, yang kemudian juga memberikan arti bahwa rakyat Indonesia berhak atas kepemilikan tanah.

Seiring berjalannya waktu, ketersediaan tanah akan semakin menipis, sedangkan kebutuhan atas tanah menjadi meningkat. Adapun meningkatnya kebutuhan tanah dapat disebabkan oleh faktor peningkatan jumlah populasi manusia di suatu tempat. Dengan kondisi demikian, maka manusia akan berupaya untuk mendapatkan tanah yang akan digunakan sebagai tempat tinggal maupun tempat menjalankan usaha. Angka populasi manusia dapat terus menaik. namun tidak dengan luas tanah. Oleh karena fenomena tersebut kemudian timbul tindakan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli.

Peralihan terhadap hak atas tanah merupakan suatu peristiwa hukum yang menimbulkan konsekuensi hukum timbulnya peralihan terhadap hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan terhadap hak atas tanah dapat berlangsung secara sengaja melalui kehendak para pihak seperti dengan cara jual beli, sewa menyewa, dan cara lainnya yang menjadikan hak atas tanah tersebut dialihkan dari pemegang hak atas tanah yang lama kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Adapun peralihan hak atas tanah yang terjadi secara tidak sengaja adalah dengan melalui proses peralihan hak karena pewarisan, dengan proses pewarisan tersebut, hak atas tanah menjadi beralih.

Menurut Muhammad Yamin Lubis, apabila terdapat kehendak secara sengaja dan disepakati oleh para pihak atas sebidang tanah dengan alas hak milik, maka di dalamnya secara otomatis timbul peralihan hak atas tanah terhadap sebidang tanah tersebut. Lain hal dengan pengalihan tanah secara paksa oleh kekuasaan negara, sedangkan apabila terjadi peralihan tanah oleh kekuasaan negara, maka tanah tersebut akan dicabut hak atas tanahnya atau akan dinasionalisasikan dengan menempuh ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”) mendefinisikan Bidang Tanah merupakan bidang pada bagian permukaan bumi yang berbatas. Terhadap bidang tanah tersebut, terdapat hak atas tanah sebagai titel kepemilikan terhadap sebidang tanah. Adapun definisi hak atas tanah pada PP 24/1997 dapat ditemukan di Pasal 1 angka 5 dalam definisi hak atas tanah tersebut, PP 24/1997 mengembalikan arti hak atas tanah kepada peraturan superiornya atau peraturan yang kedudukannya lebih tinggi, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”).

Sebagai implementasi dari salah satu dari tujuan hukum yaitu memberikan kepastian hukum maka pemerintah menyediakan upaya pendaftaran pendaftaran tanah yang dapat memudahkan pemegang hak atas tanah dalam membuktikan kepemilikan tanahnya. Sehubungan dengan hal tersebut, pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 19 UUPA yang

berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Adapun kemudian setelah pemegang hak atas tanah melaksanakan proses pendaftaran hak atas tanahnya, pemegang hak atas tanah akan mendapatkan sertipikat Hak atas Tanah guna menjadi tanda bukti hak.

Dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang digunakan sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui perbuatan jual beli antara penjual tanah atau pemilik tanah semula dengan pembeli atau pemilik tanah yang baru. PPAT sendiri adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk menjalankan fungsi PPAT dengan melakukan pembuatan akta PPAT pada daerah yang kurang terdapat PPAT sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP 37/1998”).

Meskipun telah terdapat prosedur pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum, namun pada faktanya masih terdapat sejumlah permasalahan, termasuk diterbitkannya sertipikat ganda. Adanya sertipikat ganda terhadap sebidang tanah dapat menggerus asas kepastian hukum yang dapat menimbulkan kerancuan terhadap pemilik hak atas tanah yang berhak yang dapat menjadikan tanah tersebut menjadi tanah sengketa di kemudian hari.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Penerbitan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT?;
2. Bagaimana Terjadinya Penerbitan Sertifikat Ganda?
3. Bagaimana Tanggung Gugat PPAT dalam Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Ganda?

METODE

Metode penelitian yang dilakukan dalam topik ini adalah dengan menggunakan metode penelitian hukum secara normatif (*normative legal research*). Adapun pendekatan-pendekatan yang digunakan ialah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Peralihan Tanah Melalui Jual Beli

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk menggunakan atau memperoleh manfaat terhadap tanah tersebut termasuk juga dengan mengalihkan haknya. Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan pasal 20 ayat (2) UUPA. Konsep dari beralih merupakan peralihan terhadap hak atas tanah yang dilakukan tanpa ada perbuatan hukum namun karena terdapat peristiwa hukum oleh pemegang hak atas tanah sebelumnya seperti pewarisan. Sedangkan konsep dialihkan merupakan peralihan terhadap hak atas tanah yang dilakukan dengan perbuatan hukum secara sengaja oleh pemegang hak atas tanah untuk dialihkan kepada pihak lainnya antara lain jual beli, tukar menukar dan hibah.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya suatu perpindahan hak dari satu subjek hukum kepada subjek hukum yang lain. Peralihan hak atas tanah diatur dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang menyatakan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” Berdasarkan

ketentuan tersebut maka terdapat beberapa bentuk peralihan hak atas tanah dengan cara-cara sebagai berikut:

1. **Pewarisan**
Pewarisan terjadi ketika seseorang yang memiliki harta warisan berupa hak atas tanah meninggal dunia sehingga karena hukum harta waris tersebut beralih kepada ahli waris. Dalam hal ini berpindahan hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris terjadi karena suatu peristiwa hukum bukan karena suatu perbuatan hukum aktif. Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan merupakan bentuk peralihan hak atas tanah dengan cara beralih.
2. **Jual Beli**
Jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli dan pada saat itu juga terjadi penyerahan harga kepada penjual. Sedangkan berdasarkan ketentuan dalam pasal 1457 KUHPerdara “jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang disepakati”. Berdasarkan hal tersebut peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli terjadi ketika penjual mengikatnya dirinya untuk menyerahkan tanah sedangkan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.
3. **Tukar Menukar**
Isitilah tukar menukar pada dasarnya telah familiar dan dilakukan sejak manusia belum mengenal uang sebagai alat tukar dengan istilah barter. Berdasarkan ketentuan pasal 1541 KUHPerdara menyatakan bahwa “tukar menukar merupakan suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai gantinya adalah suatu barang lain.” Tukar menukar termasuk suatu perjanjian konsensual, dimana tukar menukar terjadi dan mengikat para pihak saat tercapainya kesepakatan mengenai barang barang yang menjadi objek dalam suatu perjanjian. Tukar menukar terhadap hak atas tanah artinya pihak yang memiliki tanah tersebut menyerahkan tanah tersebut kepada pihak penerima dan sebagai gantinya pihak yang memiliki tanah mendapatkan tanah yang berbeda atau barang yang berbeda dari orang yang menerima tanah tersebut.
4. **Hibah**
Hibah merupakan pemberian cuma cuma terhadap sesuatu yang dikehendaki secara sukarela tanpa adanya suatu kontraprestasi. Konsep hibah dalam hukum positif di Indonesia diatur dalam ketentuan Pasal 1666 (1) KUHPerdara yang menyatakan “hibah merupakan suatu persetujuan dimana si penghibah, pada waktu hidupnya dengan Cuma Cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda untuk keperluan penerima hibah.” Dalam hukum adat hibah merupakan pemberian seluruh ataupun sebagian terhadap harta kekayaan pada saat pemilikinya masih hidup. Pada dasarnya hibah merupakan pemberian cuma cuma terhadap suatu harta kekayaan pada saat pemberi hibah masih hidup. Hibah terhadap hak atas tanah terjadi ketika pemilik hak atas tanah menghibahkan hak atas tanah kepada orang lain dengan tanpa adanya kontraprestasi dari penerima hak atas tanah yang dilakukan secara sukarela dan pemberian tersebut dilakukan pada saat pemberi hak atas tanah masih hidup. Pemberian hibah dibuat dengan Akta Notaris dan khusus untuk hibah dengan objek hak atas tanah harus dituangkan dalam sebuah akta PPAT yaitu akta hibah.

Salah satu bentuk peralihan terhadap hak atas tanah yang umum dilakukan di Indonesia adalah melalui Jual beli. Ketentuan yang mengatur tentang jual beli secara umum diatur dalam pasal 1457 KUHPerdara, sedangkan secara khusus peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam UUPA. Adapun definisi yang diberikan oleh KUHPerdara, di dalam Pasal 1457 KUHPerdara, “jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang

satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan”.

Jual beli sendiri merupakan peristiwa hukum berupa adanya perjanjian yang bersifat timbal balik (*obligatoir*) yang artinya bahwa masing-masing pihak memiliki hak dan kewajibannya tersendiri. Dalam hal ini, pihak penjual mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan hak milik atas suatu barang dan berhak atas perolehan imbalan atas penyerahan hak milik tersebut. Di lain sisi, pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk memberikan imbalan sesuai dengan harga yang telah disepakati kepada pihak penjual dengan memperoleh timbal balik berupa hak milik yang diberikan oleh si penjual.

Jual beli telah terjadi ketika penjual dan pembeli mengucapkan kata sepakat tentang objek yang diperjualbelikan beserta harga yang telah disepakati, namun untuk peralihan hak atas tanah telah sah berpindah ketika dilakukan penyerahan atau *levering*. Terhadap jual beli dengan objek hak atas tanah terdapat dua bagian yang tidak bisa saling meniadakan yaitu proses perjanjian jual belinya dan proses peralihan terhadap hak atas tanahnya. Peralihan terhadap hak atas tanah membutuhkan akta yang dibuat PPAT sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum mengalihkan hak dari penjual kepada pembeli dengan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*), penyerahan hak atas tanah tersebut harus memenuhi persyaratan materiil maupun formil terlebih dahulu. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli memiliki syarat yang wajib dilengkapi sebagai keabsahan dari perjanjian jual beli yang nantinya membawa konsekuensi kepada legalitas. Syarat materiil dan formil peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli adalah sebagai berikut:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil dititikberatkan terhadap subjek dan objek hak atas tanah. Subjek dalam hal ini adalah penjual dan pembeli dimana penjual mempunyai hak dan kewenangan untuk menjual hak atas tanah tersebut, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibeli. Objek tanah yang akan diperjualbelikan sebagaimana diatur dalam UUPA mengenai hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Selain itu objek tanah yang akan diperjualbelikan harus tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat Formil

Syarat formil merupakan syarat formalitas dari transaksi jual beli terhadap hak atas tanah yang diwujudkan berupa akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli. Persyaratan formil ini dilakukan dalam rangka pendaftaran hak atas kepada pemegang hak atas tanah yang baru

Setelah adanya pemenuhan syarat materiil dan syarat formil maka dapat dilakukan peralihan hak atas tanah melalui cara jual beli yang berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 prosedurnya adalah sebagai berikut:

1. Persiapan Pembuatan akta Jual beli hak atas tanah yang meliputi pemeriksaan mengenai keabsahan dari sertifikat hak atas tanah dilakukan oleh PPAT pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.
2. Pelaksanaan pembuatan akta PPAT, dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kedua belah pihak antara penjual dan pembeli harus hadir atau jika berhadalangan dapat dikuasakan dengan surat kuasa tertulis.
3. Pendaftaran peralihan hak, Setelah para pihak menandatangani akta jual beli maka proses selanjutnya adalah proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan oleh PPAT dengan menyampaikan akta PPAT beserta dokumen yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.
4. Penyerahan sertifikat, Setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah maka sertifikat hak atas tanah diubah nama pemegangnya menjadi nama pemegang hak atas

tanah yang baru. Sertifikat merupakan tanda bukti hak sebagai pembuktian yang mengenai sahnya jual beli hak atas tanah.”

Wewenang PPAT Dalam Perbuatan Jual Beli Tanah

Eksistensi PPAT dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP 37/1998”). Merujuk pada Pasal 1 PP 37/1998 yang memberikan definisi terkait PPAT menyebutkan bahwa:

1. “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.”

PPAT selaku pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk melakukan pembuatan akta-akta tentang tanah. Selain itu, PPAT juga dituntut untuk terampil dan berkemampuan serta memiliki kompetensi khusus bidang pertanahan supaya produk akta yang dibuatnya tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari, karena akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti dan mempunyai kekuatan pembuktian mutlak yang menggambarkan peristiwa hukum sebagaimana disebut di dalam akta. Oleh karena hal tersebut, akta PPAT wajib dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kemudian, seseorang dapat diangkat PPAT berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya.

Terkait dengan wewenang PPAT telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Sebelumnya, perlu dipahami terlebih dahulu arti dari wewenang. Untuk mengartikan wewenang, F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek menuliskan “Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht.” Apabila diambil kesimpulan dari pertanyaan tersebut, maka wewenang dapat diartikan sebagai sebuah konsep inti dari administrasi. Wewenang memiliki makna yang sejajar dengan kata “bevoeghdeid” dalam bahasa Belanda dan “authority” dalam Bahasa Inggris. Menurut Black’s Law Dictionary, kata “authority” yang memiliki arti sama dengan wewenang didefinisikan sebagai “Legal Power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.”. Definisi tersebut apabila diartikan secara bebas maka dapat diartikan bahwa: “wewenang adalah kekuasaan hukum dan hak untuk memerintah atau bertindak; hak dan kekuasaan hukum pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup menjalankan kewajiban publik”.

PPAT sebagai pejabat publik memiliki tugas pokok dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan cara membuat akta. Adapun akta tanah tersebut berfungsi sebagai tanda/bukti bahwa telah dilaksanakannya perbuatan hukum terkait hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Bukti tersebut kemudian dipergunakan sebagai dasar untuk dilaksanakannya pendaftaran perubahan pada data pendaftaran tanah.

Perbuatan hukum terkait hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dimaksud di atas merujuk pada perbuatan-perbuatan yang dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998, yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian harta bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Terkait dengan wewenang, PPAT berwenang dalam membuat akta terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang letaknya berada di lingkup daerah kerjanya. Selain daripada hal tersebut, PPAT juga memiliki wewenang untuk membuat akta-akta lainnya seperti akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang dapat dibuat meskipun letak objeknya tidak semuanya berada di dalam lingkup wilayah kerja dari PPAT yang bersangkutan .

Prosedur Penerbitan Sertifikat

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum. Tujuannya adalah untuk mengalihkan hak atau memindahkan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain. Dalam peralihan terhadap hak atas tanah salah satu aspek penting adalah menjamin suatu kepastian hukum. Oleh karena itu suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan pasal 19 (1) UUPA yang menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.” Tujuan dari pendaftaran hak atas tanah menurut Boedi Harsono adalah menciptakan suatu keadaan dimana:

1. Subjek hukum yaitu orang atau suatu badan hukum yang mempunyai tanah dapat dengan mudah untuk membuktikan jika mereka berhak terhadap tanah tersebut. Selain itu untuk sebagai sarana untuk mengetahui hak apa yang dapat mereka dapatkan terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu hal tersebut diwujudkan dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Bagi pihak pihak yang membutuhkan mengenai informasi atau keterangan akan menjadi lebih mudah untuk mendapatkan keterangan yang kredibel tentang tanah-tanah yang terletak pada wilayah pendaftaran pihak pihak yang bersangkutan (calon pembeli) yang ingin mendapatkan kepastian tentang informasi atau keterangan yang telah disampaikan oleh calon penjual kepada calon pembeli itu adalah benar.

Pendaftaran tanah merupakan mekanisme yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan dan teratur. Dalam proses tersebut tercakup kegiatan pengumpulan data atau keterangan mengenai suatu tanah tertentu yang ada dalam suatu wilayah tertentu, penyimpanan, pengolahan dan penyajiannya bagi kepentingan masyarakat yang tujuan utamanya adalah untuk memberikan kepastian hukum pada bidang pertanahan yang termasuk didalamnya penerbitan tanda buktinya serta pemeliharaan. Adapun objek pendaftaran tanah adalah hak-hak atas tanah yang disebutkan di dalam Pasal 16 UUPA.

Tanda bahwa hak atas tanah telah didaftarkan adalah sertipikat tanah. Hal ini tercakup dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Kendati tidak disebutkan secara eksplisit mengenai sertipikat namun secara implisit mengandung makna bahwa sertipikat tanah merupakan tanda bukti terhadap hak atas tanah. Pada prinsipnya sertipikat hak atas tanah akan memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap pemegang haknya selain itu secara umum penerbitan sertipikat bertujuan untuk:

1. Memberikan jaminan kepastian hukum tentang hak atas tanah terhadap subjek hukum perorangan ataupun suatu badan hukum.
2. Memberikan bukti otentik bahwa orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya.
3. Memberi kepastian tentang subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah.

Mengingat pentingnya penerbitan sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak sekaligus jaminan perlindungan hukum pemegangnya oleh karena itu pemerintah mengatur prosedur penerbitan sertipikat dalam PP 24/1997 yang secara ringkas prosedur penerbitannya sebagai berikut:

1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik
2. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis
3. Penerbitan Sertipikat
4. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis
5. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis
6. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Analisis Hukum Atas Terbitnya Sertipikat Tanah Ganda

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, sertipikat merupakan bukti kepemilikan atas suatu tanah. Terlebih, pembuktian kepemilikan tanah melalui sertipikat adalah pembuktian yang memiliki tingkatan paling kuat dibanding dengan alat bukti yang lain, mengingat sertipikat sendiri merupakan alat bukti tertulis autentik.

Untuk memperoleh sertipikat tanah, maka pemilik tanah harus menjalankan prinsip pendaftaran tanah. Meskipun kemudian telah diterbitkan sertipikat tanah, namun acap kali ditemukan adanya permasalahan-permasalahan seperti tidak akuratnya luas, batas, dan wilayah tanah. Selain itu, tidak dapat dipungkiri pula suatu sertipikat tanah bisa memiliki permasalahan berupa adanya sertipikat ganda. Dengan diterbitkannya sertipikat ganda, maka akan timbul pertanyaan, yang bahkan berpeluang menjadikan tanah yang bersertipikat ganda tersebut menjadi tanah sengketa. Apabila tanah tersebut telah menjadi tanah sengketa, maka langkah penyelesaian menjadi rumit, memakan waktu yang tidak sebentar, dan menyita energi yang tidak sedikit. Terdapat beberapa faktor terjadinya sertipikat ganda, yaitu antara lain:

1. Nihilnya data base yang sah secara detail terkait tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional;
2. Adanya kesengajaan yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertipikat tanahnya;
3. Ketidacermatan Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan bywerken Peta Pendaftaran;
4. Peta pendaftaran tidak cukup mencakup seluruh wilayah di kabupaten atau kota dan besarnya wilayah pada gambar bidang tanah yang belum atau tidak terpetakan.

Tanggung Gugat PPAT Atas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Terhadap Tanah Yang Bersertipikat Ganda

Tanggung gugat merupakan peristilahan di dalam ruang lingkup hukum yang bersifat privat. Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan tanggung gugat sebagai pertanggungjawaban yang bersifat lebih spesifik. Dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah liability atau aansprakelijkheid dalam bahasa Belanda. Menurutnya, pengertian tanggung gugat merujuk kepada kedudukan seseorang atau badan hukum yang diharuskan membayar suatu bentuk kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum. J.H. Nieuwenhuis yang merupakan ahli hukum perdata pada awal abad dua puluhan juga memaknai tanggung gugat sebagai upaya untuk menanggung ganti kerugian yang diakibatkan oleh terjadinya pelanggaran norma yang disebabkan oleh Perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi.

Dalam kata lain tanggung gugat adalah kewajiban untuk menanggung ganti kerugian akibat dari pelanggaran norma yang dapat disebabkan karena adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan seseorang atau badan hukum karena perbuatannya ataupun karena perbuatan orang lain. Lebih lanjut Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan bahwasanya “seorang tidak saja bertanggung jawab untuk

kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan-orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”

Tanah yang bersertipikat ganda dapat menimbulkan sengketa karena dengan adanya bukti kepemilikan yang multipel dapat meniadakan aspek kepastian hukum atas kepemilikan atas suatu tanah, yang kemudian dapat menjadikan tanah yang bersertipikat ganda tersebut menjadi tanah sengketa. Tidak dapat dipungkiri lagi ketika terjadi suatu sengketa, terutama sengketa hak atas tanah, proses yang dijalani akan menjadi rumit.

Dalam hal tanah yang bersertipikat ganda diperjualbelikan, sangat memungkinkan bagi PPAT untuk ditarik sebagai para pihak. Meskipun PPAT bukan merupakan pihak yang secara langsung dapat merugikan pihak pemilik tanah yang berhak, namun PPAT memiliki keterlibatan dengan salah satu pihak yang berperkara dalam membuat Akta Jual Beli tanah tersebut. Di samping itu, PPAT dalam membuat suatu perjanjian jual beli tanah juga memiliki peran sebagai perantara sekaligus saksi dilaksanakan akad jual beli oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Dengan melihat kedudukan PPAT yang demikian, apabila suatu saat ketika tanah tersebut disengketakan, tidak berlebihan apabila pihak penggugat menarik Pejabat Pembuat Akta Tanah bersangkutan sebagai Turut Tergugat. Hal ini selaras dengan yang telah disampaikan oleh Retnowulan Sutantio dan Oeripartawinata yang menyatakan bahwa dalam praktiknya, penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat untuk pihak-pihak yang tidak menguasai objek sengketa atau tidak memiliki kewajiban dalam melakukan sesuatu, sehingga Turut Tergugat harus diikutkan dalam gugatan untuk memenuhi lengkapnya gugatan. Dengan begitu, pihak penggugat memohon kepada majelis hakim agar pihak Turut Tergugat tunduk dan patuh atas putusan Hakim.

Terdapat beberapa langkah yang harus ditempuh terlebih dahulu oleh PPAT dalam membuat Akta Jual Beli. Pertama dan yang paling penting, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terkait dengan validitas sertipikat tanah. Selain itu, PPAT juga harus memeriksa catatan lain pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dengan menjelaskan maksud serta tujuan PPAT dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat yang berhak dalam membuat akta peralihan hak atas tanah.

Sebagai pegangan untuk pembuktian kelak, PPAT dalam membuat akta jual beli harus membuat akta tersebut dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar, yaitu:

1. Lembar kesatu dibuat dalam 1 (satu) rangkap dan disimpan oleh PPAT yang membuat akta tersebut;
2. Lembar kedua dibuat dalam 1 (satu) rangkap atau lebih yang didasarkan pada banyaknya hak atas tanah yang merupakan objek perbuatan hukum seperti jual beli dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Hal ini diperuntukkan sebagai pemenuhan keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut terdapat pemberian kuasa yang dijadikan dasar sebagai pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan salinannya diberikan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Akta-akta tersebut dibuat untuk pegangan bagi PPAT sendiri dan para pihak lain yang berkepentingan untuk kemudian dapat dihadirkan dalam persidangan sebagai bukti tertulis apabila tanah yang diperjualbelikan menjadi tanah sengketa. Sehingga, PPAT dapat membuktikan bahwa dirinya tidak lalai, berhati-hati, dan bertanggung jawab dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagai pejabat yang berhak dalam membuat akta jual beli.

KESIMPULAN

PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sebagaimana diketahui bahwa PPAT memiliki wewenang untuk

membuat akta mengenai hak atas tanah seperti halnya akta jual beli. Ketika sertifikat yang diperjualbelikan tersebut terdapat adanya sertifikat ganda, maka PPAT selaku pihak yang memiliki keterkaitan terhadap tindakan hukum jual beli tersebut dapat ditarik sebagai Turut Tergugat, manakala terdapat pihak pemilik sertifikat yang merasa haknya dirugikan atas jual beli tersebut. Meskipun begitu, PPAT tidak dapat dimintakan ganti kerugian, namun dapat dimintakan agar PPAT tunduk dan patuh atas putusan dari sengketa tersebut.

REFERENSI

- Baharudin, 'Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah' (2014) 5 Jurnal Keadilan Progresif.
- Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia (CV Rajawali 1986)
- J. Andy Hartanto, Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah, (Laksbang Justitia 2015)
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie)
- Muhadir Iskandar Syah, 'Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan', (2014) IV Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Suryadana.
- Muhammad Yamin Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah (Mandar Maju 2008)
- Nur Basuki Winarno, Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi, (Laksbang Meditama 2008)
- Paulus Aluk Fajar Dwi Santo. Konsepsi Tanggung Gugat, (Universitas Bina Nusantara, 2016) <<http://business-law.binus.ac.id/2016/05.31/konsepsi-tanggung-gugat>>, diakses pada 4 Juni 2023 pukul 16.35 WIB
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59)
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)
- Peter Mahmud Marzuki, Prinsip Prinsip Hukum (Kencana Media Group 2016)
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek (mandar Maju 1995)
- Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan tanah (Sinar Grafika 1946)
- Soerjo Wignjodipoero, Pengantar dan Azas Azas Hukum Adat (Alumni 1973)
- Subekti, Aneka Perjanjian (Citra Aditya Bakti 1995)
- Suryaningsih dan Zainuri, 'Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah' (2021) 8 Jurnal Jendela Hukum.
- Sri Hajati,[et.al], Politik Hukum Pertanahan Indonesia, (Kencana 2021)
- Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)
- Wattilete, F.C., Latupono, B., & Uktolseya, N. 'Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah' (2022) 6 TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum.

Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, 'Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli', (2016) Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana.